

**RESIDENCE LES JARDINS DU MAZET
ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINEDE- 13270 FOS
SUR MER**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 18 mai 2022**



2013

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : AMALBERT Nikita
- namalbert@citya.com - 0777985118

Comptable : LETELLIER Carole
04.42.88.08.40 - cletellier@citya.com -

Assistante : LOBJOIS Laurence
- llobjois@citya.com -

Négociateur Transaction : MINTAS Stéphane
- smintas@citya.com -

Le mercredi 18 mai 2022 les décisions du syndicat des copropriétaires de la résidence **LES JARDINS DU MAZET ZAC DU MAZET 1050 RUE DE LA PINEDE- 13270 FOS SUR MER** ont été prises au seul moyen du vote par correspondance conformément aux articles 22-2 et 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 modifiés par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 sur convocation du syndic CITYA Sogema, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA Sogema** est représenté par **AMALBERT Nikita**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **25 copropriétaires sur 66** représentant **33110 tantièmes / 100000 tantièmes** ont adressé au syndic leur formulaire de vote par correspondance au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

BERTON Nicole (682) - CONY ép. NECHANIAN Marie-Françoise (656) - COURTOIS Evelyne (2882) - D AGOSTINO Maria (1329) - DE RIVAS André (763) - DE VRIES Monique (741) - DEGRAEVÉ Jean-Marie & Hélène (653) - DELIA Elisabeth (1953) - GELY Fabrice et Marina (1936) - GHIRAGOSSIAN (2859) - GOUPIN Thierry (2018) - GRANIER Alain (1918) - HERSO (2051) Madame JACQUELIN Martine (656) - KLEIN Jeannine (1517) - LASSAGNE Dominique (1653) - LELIEVRE HERVE (656) - LES MOLIERES (2843) - LORFANY GESTION (650) - MICHOUD Patrick (656) - PENNEL Anne-Marie (679) - VELUIRE ANDRE/YVONNE (1361) - VERDIE Roger (653) - VERGNE Gérard (656) - WEYDERT Jean Pierre (689) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont considérés comme absents :

S.A.R.L ALLIANCE TERRE INVESTISSEMENT (1963), M. ou Mme ANTIN Bernard & Brigitte (1569), Madame BLANC Marie-Hélène (673), M. ou Melle BOUC - POMMIER Jérôme - Marion (1824), Société C.M.IMMO (744), M. et Mme CHENDJOU Pascal (2907), Monsieur CLAVEL Patrick (689), S.C.I CLVIGNOLI (2047), Madame COMOGLIO Fabienne (796), M. ou M. DE BENEDITTIS Damien (656), Madame DELAGE-TORIEL Teresa (656), Madame DELIA PARDO Suzanne (1895), M. ou Mme GIRARD Jean-Pierre & Maria (689), Monsieur GONCALVES DOS REIS Pascal (893), Monsieur GUINDE Guillaume (793), Melle GUINDE Natacha (864), M. ou Mme GUTHERTZ Jacques (653), Monsieur JAUZE Michel (1400), S.A.R.L KATANEO (3629), Monsieur LANDI Thierry (2057), Melle LEFAVRAIS Sarah (621), Monsieur LENOIR Jean-Pierre (689), S.A.R.L LES JARDINS DU MAZET c/ Groupe ORPEA (12164), Monsieur MEINERI JEAN (656), Madame MORILLION Isabelle (1306), S.A.R.L NIORT 94 (13166), Madame PEYRARD-SALVY CHANTAL (796), M. ou Mme POGREBNIAK Boris (757), Monsieur PRISSET Jean-François (705), Monsieur PUOT Paul (656), M. ou Mme ROIG Pascal (699), M. ou Mme ROUSSEL-CHABRIER Lionel et Corinne (793), Monsieur SALVY Roland (656), M. ou Mme SECLET Joel (702), M. ou Mme SIMONET Andre (867), M. ou Mme SINA Antoine (656), M. ou Mme TEDDE Jean-Christophe (702), Madame TRAN VIET Mai (705), Monsieur TREMEDET Arnaud & Mme NEVERS Laure (702), M. ou Mme WITTIG Gabriel & Madeleine (796), S.A.R.L ZILLOU AUBREE Mireille (gerante) (699),

représentant **66890 tantièmes / 100000 tantièmes** étant absents sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

Conformément à l'article 22-3 de l'ordonnance du 25 mars 2020, les missions qui incombent au président de séance seront assurées par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

Monsieur VERGNE est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Le vote des copropriétaires étant exprimé uniquement à travers des formulaires de vote par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice 2021 du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 122 414.87 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 656 tantièmes / 32454 tantièmes.
LELIEVRE HERVE (656),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 32454 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 32454 tantièmes / 32454 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 32454 tantièmes / 32454 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2023 du 01/01/2023 au 01/12/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2022 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 76 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 32454 tantièmes / 33110 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 33110 tantièmes / 33110 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 653 tantièmes / 32454 tantièmes.
VERDIE Roger (653),

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 3288 tantièmes / 32454 tantièmes.
CONY ép. NECHANIAN Marie-Françoise (656), DELIA Elisabeth (1953), PENNEL Anne-Marie (679),

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 29169 tantièmes / 32454 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 29169 tantièmes / 32454 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

-
-
-

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500.00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 33110 tantièmes / 100000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 33110 tantièmes / 100000 tantièmes (la majorité nécessaire doit être supérieure à 50000 tantièmes / 100000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 33110 tantièmes / 33110 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 32454 tantièmes / 33110 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 500.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 33110 tantièmes / 100000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **33110 tantièmes / 100000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **50000 tantièmes / 100000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 33110 tantièmes / 33110 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit **32454 tantièmes / 33110 tantièmes**.

RESOLUTION N°09: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 3800.00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

(et après avoir délibéré) décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 3800.00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 950.00 EUROS le 01/01/2023, 25% soit 950.00 EUROS le 01/04/2023, 25% soit 950.00 EUROS le 01/07/2023, 25% soit 950.00 EUROS le 01/10/2023.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 100000 tantièmes.

**Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 656 tantièmes / 100000 tantièmes.
LELIEVRE HERVE (656),**

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 31798 tantièmes / 100000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **33110 tantièmes / 100000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **50000 tantièmes / 100000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

**Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 656 tantièmes / 33110 tantièmes.
LELIEVRE HERVE (656),**

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 31798 tantièmes / 33110 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 31798 tantièmes / 33110 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 33110 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 32454 tantièmes / 33110 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 33110 tantièmes / 33110 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 3245 tantièmes / 29865 tantièmes.

CONY ép. NECHANIAN Marie-Françoise (656), DEGRAEVE Jean-Marie & Hélène (653), GELY Fabrice et Marina (1936),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 653 tantièmes / 29865 tantièmes.

VERDIE Roger (653),

Votes pour : 21 copropriétaire(s) représentant 29212 tantièmes / 29865 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 28556 tantièmes / 29209 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h14.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

M. et Mme VERGNE Gérard

CITYA Sogema

Directeur (trice),

Thierry HUGONNET

CITYA Sogema

Gestionnaire Copropriété,

AMALBERT Nikita

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

